REGION WALLONNE

PROVINCE DU HAINAUT

VILLE DE MONS

6ème DIVISION (Cuesmes), SECTION B

Zone d'Aménagement Communal Concerté de la Fontaine Saint-Rémy à Cuesmes
[ZACC n°41]

RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Conformément au **C**ode **W**allon de l'**A**ménagement du **T**erritoire, de l'**U**rbanisme et du **P**atrimoine

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du ..... 08 NOV. 2013 .....

Philippe HENRY
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité

Le demandeur

Ville de Mons
Grand'Place

7000 MONS

Téléphone : 065/40.55.70
Courriel : info@ville.de.mons.be

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

Pour copie conforme,
L'Attaché,

Pierre COLLARD.

Dressé en septembre 2007
Amendé en mai 2012
par

GRONTMIJ BELGIUM S.A.
Avenue Athéna, 6
1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

Téléphone : 010/24.19.03
Télécopieur : 010/24.20.70
Courriel : wallonie@grontmij.be

3. DÉFINITION DES OPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

De manière générale, la conception de l'aménagement pour le site de la Fontaine Saint-Rémy a tenu compte des caractéristiques du site et de son environnement [Potentialités et contraintes]. Ainsi, le projet a intégré différents principes d'aménagement qui visent notamment à minimiser les incidences du développement résidentiel prévu, tant sur le milieu humain [Cadre bâti – Paysage - Circulations] que sur le milieu physique [Relief – Hydrographie – Faune – Flore] s'inscrivant ainsi dans une perspective de développement durable. En outre, le projet a cherché à répondre, par une offre de logements appropriée, aux besoins notamment des ménages les moins favorisés [jeunes ménages ; personnes âgées, ...] et des familles avec enfants. Le comblement de cette offre souvent déficitaire sur le marché immobilier montois fait partie des enjeux sociétaux actuels et relève par ailleurs des objectifs communaux.

3.1. Objectifs généraux

La mise en œuvre des ZACC revendique une contribution au développement communal, non seulement en programmant l'aménagement de la zone elle-même, mais aussi en veillant à ce qu'il ait des retombées positives en termes d'intérêt collectif.

- Créer une zone d'habitat mixte en couronne périurbaine

Compte tenu de la demande en logements à Mons, eu égard aux objectifs de population fixés par les autorités montoises, la zone de la Fontaine Saint-Rémy est destinée à accueillir principalement un **quartier d'habitation**. Elle relève en effet de la seconde couronne qui peut être assimilée aux quartiers majoritairement résidentiels situés dans l'extension immédiate d'un centre urbain, fixant ainsi approximativement les limites de l'agglomération[91] ; la zone peut en outre s'appuyer localement sur le centre de Cuesmes, pôle secondaire de l'agglomération montoise, de sorte que la densité de logements y est déjà assez élevée, les quartiers relativement anciens et l'ordre de construction continu. Au contraire des quartiers plus récents, généralement en bâti discontinu, la mixité fonctionnelle y est présente, sous la forme d'équipements [écoles, police, ...] et de commerces [petites et moyennes surfaces] de proximité ; la mixité sociale et intergénérationnelle y est également beaucoup plus marquée qu'en périphérie plus éloignée.

Les options planologiques et urbanistiques, définies ci-après et traduites au schéma d'urbanisation, tendent donc à conférer au quartier d'habitation une densité relativement élevée, laquelle sera généralement maintenue tant en harmonie avec les caractéristiques locales du bâti environnant qu'en soutien des services et équipements existants à proximité. Une certaine diversité, non seulement dans les types et les ordres de constructions permis mais aussi dans les fonctions admises, introduit une **mixité raisonnée** dans ce quartier périurbain. En conséquence, les caractéristiques générales de l'ensemble bâti projeté sont les suivantes :

↳ une densité brute de logements qui avoisine les 25 unités à l'hectare en relation avec la localisation de la zone par rapport aux deux pôles urbains principaux, dont le centre et la gare de Mons. Cette densité brute correspond à une densité nette[92] de 40 logements à l'hectare – autrement dit, à la limite supérieure de celle à promouvoir quand un territoire est à haut potentiel de développement durable[93] ; ce choix maximaliste est justifié par le fait que le site s'appuie, en plus d'être dans l'aire de rayonnement des deux pôles urbains, sur un noyau d'habitat reconnu en tant que pôle secondaire de l'agglomération montoise [Cuesmes].

Cette densité permet d'être conforme à l'article V.C.3.1 du Règlement Communal d'Urbanisme, lequel impose dans la seconde couronne à habitat dense de l'agglomération montoise un rapport plancher/sol [P/S] brut de minimum 0,35.

---

[91] Aux prescriptions graphiques du Règlement Communal d'Urbanisme [RCU], la zone est affectée aux territoires de la seconde couronne à **habitat dense**.

[92] Ces deux sont reliées par un espace public ayant une empreinte spatiale dans l'ensemble résidentiel de l'ordre de 35% ; l'importante composante verte [Cfr. 3.2.3] réduira en effet le domaine privé à quelques 10 hectares sur les 15,5 de la ZACC.

[93] Cfr. Lignes de forces pour la politique d'aménagement du territoire du XXIème siècle ou Cfr. 2.1.1.3. La densité nette préconisée doit comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare lorsqu'un site est localisé dans un rayon compris entre 1.5 et 3 km de la ville centrale.

- une mixité fonctionnelle raisonnée, qui est nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat et à son animation diurne. Les activités compatibles et directement complémentaires à l'habitat ainsi que celles qui sont propices à l'établissement de rapports sociaux seront privilégiées sous la forme notamment de placettes et de vastes espaces verts ainsi que d'équipements de proximité[94], autant de lieux d'animation autour desquels pourront se structurer le quartier et vers lesquels convergent des réseaux de mobilité douce. La **mixité** se limite aux activités qui n'entrent notamment pas en concurrence avec celles déjà établies autour de la place de Cuesmes [Equipements et services plutôt que commerces de proximité, ...] et ont pour but de compléter l'offre locale de services ; sont ainsi à éviter les commerces, dont la concentration pourrait constituer un pôle d'attrait supplémentaire non souhaité au sein du quartier.
- à l'image du noyau d'habitat sur lequel s'appuie le quartier, une mixité résidentielle[95], laquelle se traduit tant par l'ordre des constructions que par la taille des lots et les superficies construites, introduira une certaine diversité dans le parc de logements, pouvant engendrer de la sorte une mixité d'ordre sociodémographique [petits ménages, familles avec enfants, ...]. Elle est également introduite par différents « mode d'habiter », lesquels se traduisent par des relations différenciées à l'espace public. Cette mixité est à la base de la distinction de **trois aires bâties**.

- Contribuer à la structuration du tissu urbain autour de Cuesmes

  La ZACC de la Fontaine Saint-Rémy constitue un vaste espace non bâti situé à l'immédiate périphérie du centre de Cuesmes, en second rang des quartiers d'habitations bâtis le long des pénétrantes routières ; celles-ci convergent vers la place, laquelle matérialise le centre de ce pôle secondaire de l'agglomération montoise. L'urbanisation de ladite ZACC permettra de compléter et de structurer le tissu bâti périphérique, assurant **une meilleure continuité et lisibilité du territoire urbanisé**, lesquelles caractéristiques instaurent une véritable couronne résidentielle autour du centre de Cuesmes, voire de Mons. Il contribue également à relier et rapprocher « physiquement » de son centre le Mont Héribus, site emblématique du passé industriel auquel Cuesmes doit historiquement son essor.

- Améliorer la mobilité au niveau local

  Le réseau viaire aux alentours du site prend essentiellement la forme d'un ensemble de voiries radiales polarisées par le centre de Cuesmes et destinées essentiellement à la circulation automobile : ainsi, la N544, constituant une des pénétrantes entre le Ring et Mons, y intercepte des routes de liaison vers Jemappes, Quaregnon et Ciply. A l'heure actuelle, la perméabilité au travers du site n'est envisageable que pour le seul « randonneur » alors que ses dimensions sont fort vastes.

  L'articulation avec le centre devra être **mise en place** au travers **de nouveaux cheminements** sans toutefois négliger l'établissement de liens concentriques et centrifuges, établissant un maillage plus dense avec le réseau existant. Ainsi, une nouvelle voirie destinée, notamment à la circulation automobile, sera à cette effet branchée sur la N544, réalisant une connexion supplémentaire vers Mons ; il apparaît également intéressant que, depuis le site, une [amorce de] voirie incite au développement du quartier de l'ancienne gare de Cuesmes.

  La mobilité douce, alternative à la voiture particulière, sera particulièrement promue tant au travers du développement résidentiel que vers les quartiers périphériques ; les cheminements piétons devront ainsi être renforcés et rendus confortables, notamment au travers des deux parcs urbains, dont il devra être faits de véritables lieux de passage. L'**affirmation de ce**tte nouvelle mobilité se justifie en raison de l'excellente localisation de la ZACC, à proximité immédiate des commerces et services du centre de Cuesmes, rendant courts de nombreux déplacements quotidiens. Ce **réseau doux** viendra renforcer le réseau des itinéraires cyclables qui transite déjà par la rue de Ciply et la rue Emile Vandervelde.

[94] Lié par exemple à la petite enfance - Ces petits équipements au sein de quartier sont souhaités au travers des options du schéma de structure communal.
[95] En conformité avec les options tant communales que régionales pour les développements résidentiels.

3.2. Options planologiques et urbanistiques

Les objectifs fixés ci-avant sont atteints par le **schéma** d'urbanisation (Figure 3.3) ainsi que le plan illustratif (Figure 3.5), lesquels présentent les caractéristiques suivantes :

3.2.1. Voiries

- **L'ensemble bâti sera organisé suivant le principe d'un réseau maillé**. Le réseau viaire à l'intérieur du développement résidentiel, que ce soit sous forme de voiries multimodales ou pour les seuls modes doux, sera en effet connecté aux différentes rues avoisinantes. Ce type d'organisation facilite la circulation, notamment des véhicules de secours et d'entretien. L'articulation aux quartiers voisins contribue également à l'insertion du nouvel ensemble résidentiel dans l'environnement bâti. Vu l'importance de la population résidente attendue sur le site, voire en raison de la structure foncière de la ZACC, l'ensemble bâti devra s'articuler autour d'**au moins deux accès** sur le réseau viaire existant (Figure 3.1).

  Dans le souci de privilégier les relations de proximité avec le centre, l'accès principal relie nécessairement, *au nord-ouest*, la ZACC à la **rue Emile Vandervelde**, tronçon de la N544 suffisamment large pour supporter un nouveau flux important de véhicules. Cette voie d'accès est établie dans l'une des dents creuses[96] du tissu bâti situées le long de la rue[97]. Les possibilités d'accès y sont nombreuses. Les deux parcs publics sont les alternatives actuelles les plus évidentes, à tout le moins pour des options piétonnes. Toutefois, dans le cas présent, cet accès prendra plus que probablement place au travers des parcelles bâties des constructions de l'Héribus Farm [principal propriétaire foncier de la ZACC], lesquelles sont riveraines de la rue Emile Vandervelde. Le cordon bâti y est en effet interrompu par des bâtiments [Habitations, Hangars, ...] construits en ordre ouvert et dont certains pourraient être détruits partiellement ou en totalité. Vu le trafic sur cet axe de transport important, le carrefour avec la voie d'accès devra faire l'objet d'un réaménagement approprié[98], de manière à privilégier les principaux (futurs) flux de circulation.

  Parallèlement, l'accès secondaire connecte *la partie sud-est* de la ZACC [propriété communale] à la **rue Hector Delanois**, sur laquelle les terrains disposent de larges exutoires[99]. Cet accès semble devoir être, pour des raisons de visibilité et de sécurité, suffisamment éloigné de la double courbure[100] du pont du chemin de fer et être localisé hors du cordon bâti en vis-à-vis.

  En raison de l'important nombre de logements sur le site, des accès supplémentaires pourraient être de manière souhaitable établis de manière à améliorer l'accessibilité de l'ensemble bâti. La longueur de rue de Ciply le suggère fortement malgré le cordon bâti dense qui la longe sur sa rive orientale[101] ; vu la configuration assez étroite de la voirie, cet éventuel accès ne pourrait être que limité aux modes doux. La création d'un accès vers le nord-est [au niveau de l'ancienne conciergerie des anciens ateliers Piérard - sur la voie en cul de sac desservant l'ancienne gare de Cuesmes] peut aussi être envisagé. Il n'aurait cependant a priori guère d'utilité pour le développement résidentiel de la Fontaine-saint-Rémy, puisqu'il n'aurait pour effet que de ramener la circulation sur le carrefour de la N544 à proximité de la bifurcation de celle-ci [Cfr. accès principal projeté]. Un tel accès pourrait par contre contribuer à la meilleure articulation du site des anciens ateliers Piérard et à un éventuel développement de son solde non bâti ; il est également intéressant pour un redéveloppement du quartier délaissé de l'ancienne gare de Cuesmes.

---

[96] Celles-ci prennent la forme de manière générale soit des terrains non bâtis, y compris des jardins attachés à des habitations, soit des constructions vis-à-vis desquelles se dégagerait une opportunité foncière.
[97] Au droit de la ZACC, ce tronçon de la N544 est communal et non régional.
[98] D'autant plus que l'accès est envisagé quasi au niveau du carrefour à trois branches ou bifurcation de la N544. Compte tenu de l'alignement existant, l'espace y est a priori suffisant pour y organiser de manière correcte un aménagement de type giratoire à l'intersection de ces différentes voiries existantes et projetées.
[99] Dans les vastes dégagements latéraux autour d'une maison isolée.
[100] Dans l'une de celles-ci, les Ateliers Piérard disposent déjà d'un accès secondaire.
[101] Le sentier des derrières apparaît comme l'accès le plus aisé, avec le substantiel inconvénient qu'il se dessine de manière fort excentrée le long de la rue de Ciply. Un autre accès dans une situation plus centrale pourrait être libéré afin d'améliorer les circulations entre le développement résidentiel et le « nouveau quartier » ; des jardins à front de voirie ou une petite voirie de desserte d'un second rang d'habitations [Anciennes Brasseries sur la carte de Vander Maelen] pourraient se prêter à ce jeu.

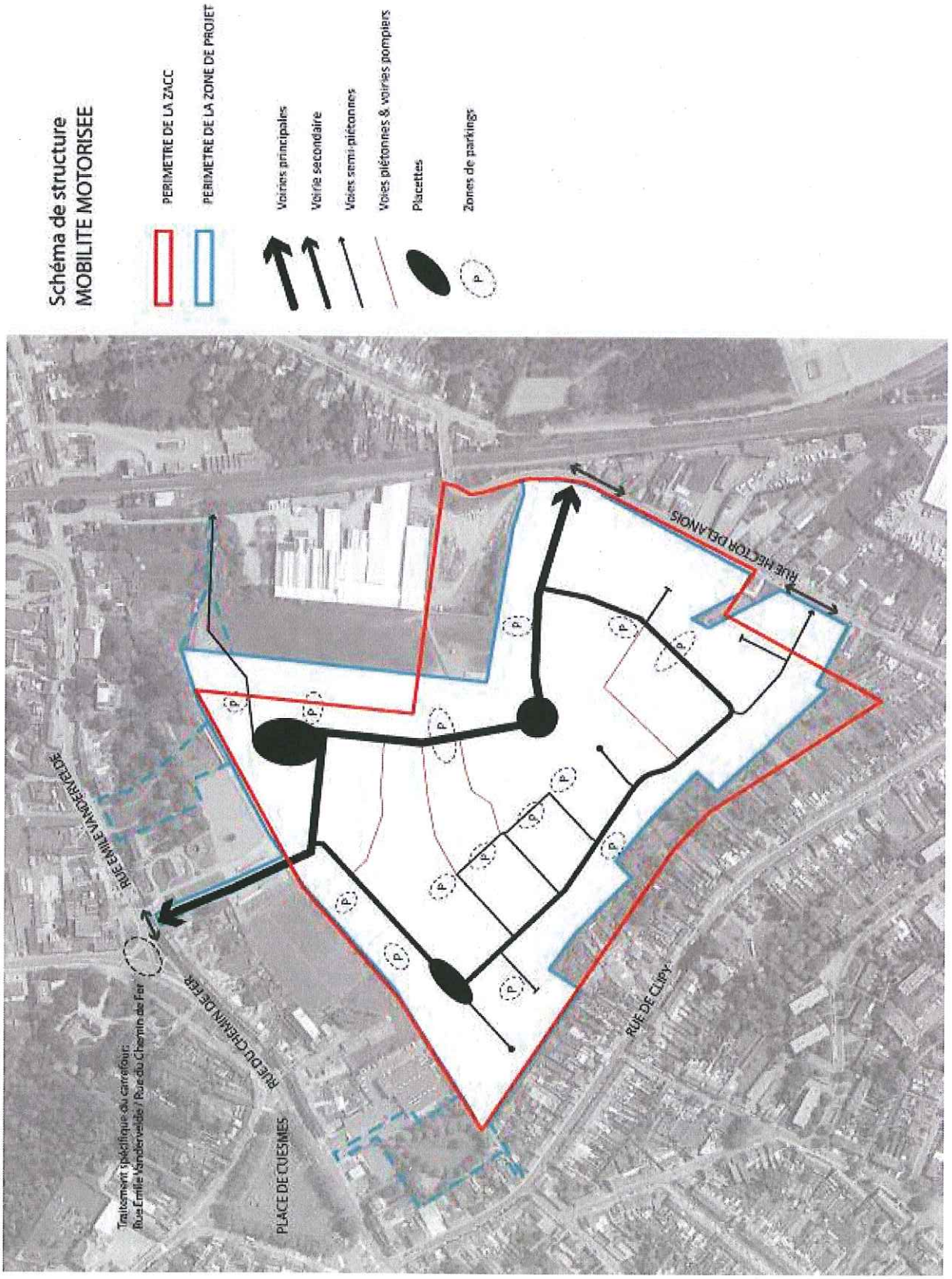

Figure 3.1	Schéma de la mobilité motorisée

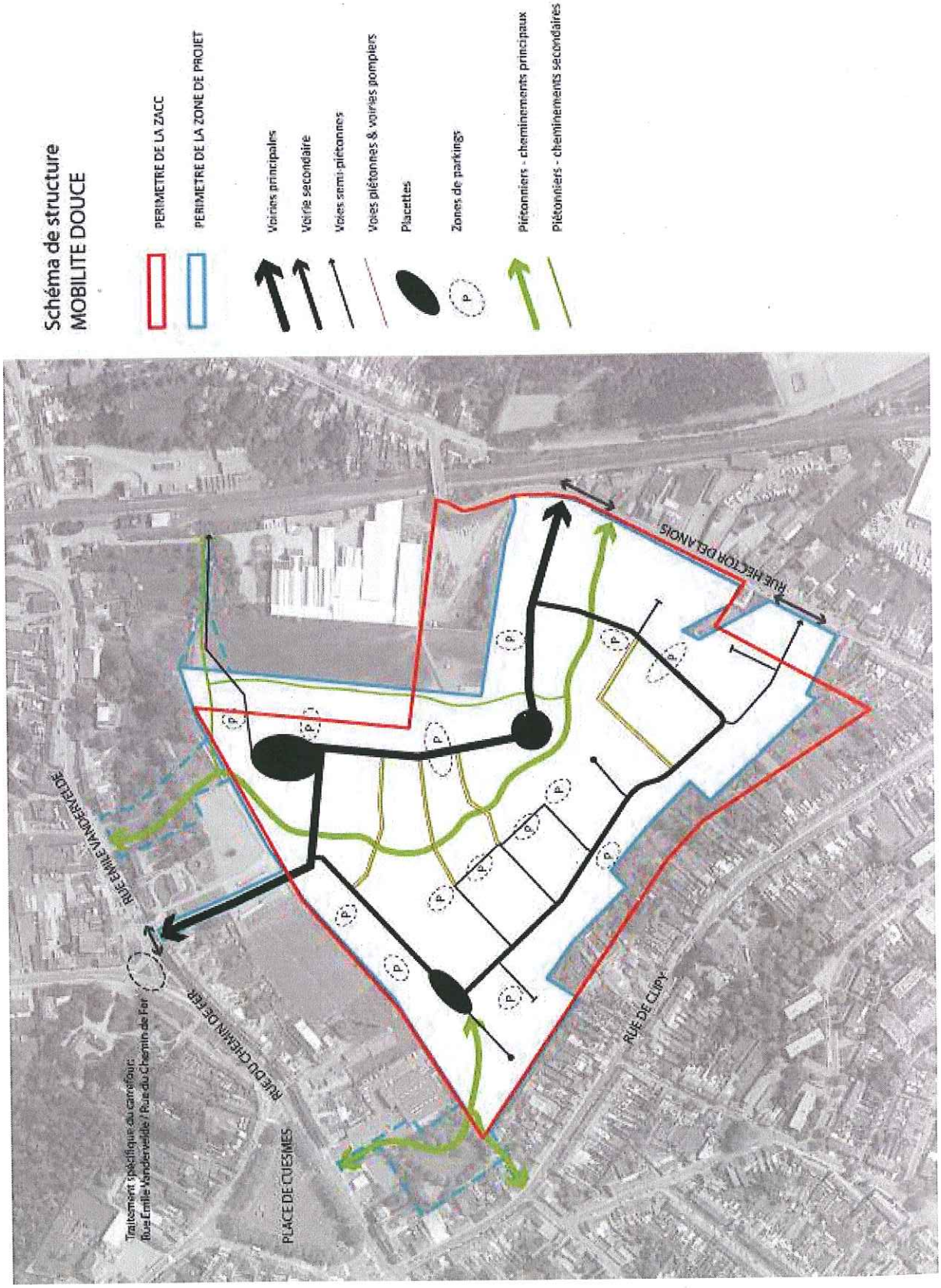

Figure 3.2	Schéma de la mobilité douce

En outre, renforceront le maillage sur le réseau viaire existant aux alentours de la ZACC les interconnexions du sentier des derrières, conservées ou légèrement détournées, ainsi que les voies piétonnes établies au travers de l'ensemble bâti, notamment vers les deux parcs publics (Figure 3.2). Au sein de ce réseau, le sentier des derrières sera dévié pour prendre l'essentiel de son assise au sein de **la coulée verte** qui sera mise en place en tant que colonne vertébrale du développement résidentiel.

- **L'ensemble bâti sera structuré par un réseau hiérarchisé** de voiries et de piétonniers délimitant des îlots. Une **artère principale** à double sens traverse la zone du nord au sud-est, partant de la rue E. Vandervelde pour aboutir rue H. Delanois. Outre son tracé conditionné par ces deux accès, elle est conçue de manière à ce que la circulation automobile de transit[102] y soit découragée et la vitesse modérée. Le tracé relativement sinueux est ainsi ponctué par une succession de placettes, autant de points de ralentissement dans le cheminement. Les différents aménagements de voirie [chaussée peu large à double sens ; trottoirs ; changement de revêtement au droit des placettes et des carrefours ; accotements plantés, ...] appuient sa conception pour affirmer le caractère résidentiel de l'ensemble bâti et protéger les usagers faibles le long de cette voirie de liaison.

  Une **voirie secondaire**, à double sens et éventuellement de moindre largeur d'emprise, s'y raccorde et accueille la circulation automobile de desserte locale des quartiers d'habitation. Elles disposent également de pistes séparées pour les modes doux, pouvant prétendre ainsi au statut de « Zone 30 ».

  Ce réseau principal et secondaire est transversalement renforcé par **des voiries tertiaires,** lesquelles sont des **voies piétonnes ou semi-piétonnes** ; les premières sont principalement destinées aux circulations douces, mais peuvent occasionnellement accueillir des véhicules [notamment de secours et d'entretien – voirie « pompiers »] tandis que les secondes prennent la forme d'espaces partagés entre les différents usagers [« Zone 20 »]. Ce réseau tertiaire à faible emprise est encore consolidé par les **piétonniers et cheminements**, lesquels irriguent et drainent les nombreux espaces verts de l'ensemble bâti, tout en assurant davantage de connectivités dans le réseau projeté.

  La hiérarchie des voiries est exprimée par des profils en travers adaptés, en variant notamment les dimensions des chaussées, des accotements et des trottoirs. Outre le dimensionnement, **les voiries sont aménagées de façon à distinguer les différents espaces publics selon leur rôle dans la circulation**; il s'agit toujours de limiter la vitesse des véhicules, principalement sur les voiries secondaires et tertiaires, et d'assurer la sécurité de tous les usagers, plus particulièrement des plus faibles. Les plantations doivent également contribuer à faciliter la lisibilité du rôle de la voirie tant par les habitants que par les visiteurs et à singulariser les espaces publics.

- **L'offre de stationnement en alignement continu sur le domaine public sera minimale**, étant nuisible à la sécurité et défavorable à la fluidité du trafic. Les emplacements de parking sont reportés au maximum dans des aires paysagères intégrées prévues à cet effet, intercalées dans les cordons bâtis ou à l'arrière de ceux-ci. Elles sont dimensionnées de telle sorte que chaque habitation ait au moins un emplacement de stationnement et réparties sur l'ensemble du site de manière à ne pas être trop éloignées des habitations auxquelles elles sont réservées.

  Le report maîtrisé du parking dans des aires paysagères vise également à dissuader le recours systématique à la voiture alors que, tant les modes alternatifs à celle-ci que les services de proximité sont accessibles dans le noyau d'habitat de Cuesmes.

3.2.2. Bâti

- L'ensemble **résidentiel** est conçu de manière à s'inscrire « naturellement » dans le prolongement du noyau densément bâti de Cuesmes[103] et ses extensions, généralement en bâti discontinu [Rue Hector Delanois et Anciens Ateliers Piérard]. La densité dégressive du bâti en fonction de l'éloignement par rapport à la place de Cuesmes constitue *un des principes généraux* ayant présidé à la répartition des aires, sans que leur juxtaposition n'implique la concentration de

[102] Rôle joué par la rue de Ciply.
[103] Aire de la seconde couronne à habitat dense [RCU].

populations homogènes; des relations de proximité restent toutefois établies au travers des réseaux de mobilité douce tissés dans l'aménagement du site.

Les aires structurant la ZACC de la Fontaine-Saint-Rémy, déclinées ci-après selon les implantations et gabarits des constructions ainsi que les intentions paysagères qui les déterminent, sont au nombre de **trois** au schéma d'urbanisation. Ces **aires** se distinguent principalement l'une de l'autre sur les **formes et** les **ordres de construction**. A travers cette offre diversifiée de logements peut s'exprimer une certaine **mixité sociodémographique,** notamment, au bénéfice des activités présentes autour de la place de Cuesmes qui pourraient trouver un nouveau dynamisme en tirant profit de la diversité des populations se côtoyant à la Fontaine-Saint-Rémy. Les aires peuvent également se différencier les unes des autres par la possibilité qui existe d'y développer une certaine **mixité fonctionnelle**.

- **Aire [A] : Aire résidentielle en bâti continu**. Cette aire s'inscrit parallèlement à la rue Vandervelde, au nord-ouest de la ZACC et dans l'extension de la zone d'Espaces verts au plan de secteur qu'elle élargit. N'y sont autorisées que les constructions à usage principal d'**habitations à logements multiples**. sous la forme de petits immeubles à appartements, de gabarits restant peu élevés, de standing et bien intégrés dans le cadre non bâti. Les activités de services d'utilité publique liés à la vie du quartier trouvent une place particulièrement appropriée au rez-de-chaussée de ces immeubles.

- **Aire [C] : Aire résidentielle en bâti ouvert**. Vu le succès d'une urbanisation aérée auprès des couches les plus aisées de la population que la ville de Mons se doit d'attirer pour s'assurer une assiette fiscale plus solide, certaines parcelles de la ZACC sont réservées à un mode d'habitat susceptibles de satisfaire les préférences résidentielles de cette catégorie de population. Cette aire s'inscrit principalement au sud-est de la ZACC, prolongeant le tissu bâti aéré prenant place le long de la rue Hector Delanois, de part et d'autres d'une villa isolée. N'y sont autorisées que les constructions à usage principal d'habitations unifamiliales ; les activités de services d'utilité publique et de bureau n'y sont pas autorisées.

  L'habitat y est organisé en ordre ouvert – villas isolées éventuellement jumelées par les volumes secondaires. Le saupoudrage des constructions au gré du découpage parcellaire et en recul identique par rapport à la voirie doit être absolument évité au profit de séquences d'habitat contribuant à l'animation de l'espace public ; ainsi, autour des accès, l'habitat peut être davantage soutenu à titre d'effet de porte sur le nouveau quartier.

- **Aire [B] : Aire résidentielle en bâti semi-continu**. Cette aire, dans l'extension du noyau d'habitat de Cuesmes, est largement prédominante à la Fontaine-saint-Rémy. N'y sont autorisées que les constructions à usage principal d'**habitation de type unifamilial**, lesquelles s'ordonnent généralement sous la forme de « deux façades »[104], mais aussi de « trois façades » – là où cela peut se justifier pour des questions de mauvaises orientations et où il peut être intéressant de ménager des percées visuelles depuis l'extérieur du site [Rue de Ciply, anciens ateliers Piérard, ...]. **Les groupements d'habitation** s'articulent principalement autour des **voies semi-piétonnes**, implantés sur l'alignement ou en léger recul par rapport au domaine public, de manière à créer et encadrer un espace rue de qualité et à ce que les constructions apportent leur contribution à la circulation lente des usagers motorisés.

  Au sein de cette aire [B] se dessine un quartier revêtant la physionomie d'un **parc résidentiel**, lequel se particularise par son caractère moins urbain ; il est essentiellement engendré par des groupements d'habitations implantés en bordure d'une **large coulée verte** et se fondant harmonieusement dans les espaces végétalisés plutôt qu'ils ne prennent appui sur les **voies de circulation piétonne**. Cet agencement de l'habitat, volontairement plus souple, constitue une première rupture par rapport à la structuration traditionnelle en îlot du centre de Cuesmes. Y sont autorisés généralement des logements de type unifamilial, quoique, de manière à ce qu'un maximum de personnes puissent bénéficier de la coulée verte, des immeubles à appartements aux gabarits limités [Cfr. Aire A] restent permis là où, au sein de cet espace vert, les lieux peuvent s'y prêter [perspective, espace solde, ...].

[104] La façade à rue du volume principal de la construction s'inscrit tout le long du front de bâtisse d'une limite latérale à l'autre, pouvant constituer des groupements d'habitations.

Dans l'esprit de parc résidentiel, les abords des constructions, notamment à l'arrière, doivent s'inscrire dès lors dans la continuité de l'espace vert, le recours au clôturage systématique des parcelles devant être proscrit. Ces abords peuvent aussi en conséquence être partagés par les différents logements sous la forme de **jardins communs**, présentant un caractère semi-privatif tant au niveau de la gestion que de leur utilisation. Le mode d'habiter se veut ainsi plus en rapport avec la nature ainsi que plus solidaire et participatif.

L'absence de structure urbanistique de l'aire n'est pas sans poser un certain nombre de problèmes. Elle génère habituellement d'une part de nombreux espaces soldes dont l'aménagement et la gestion sont équivoques; elle confronte d'autre part espaces publics et privés – la disposition implique en effet que les jardins soient en contact avec l'espace public. Il y a donc lieu que soient prises des mesures autres que celle qui consisterait, en contradiction avec l'esprit d'un parc résidentiel, à clôturer les abords des constructions. Afin que le manque de structuration dans cette aire ne puisse nuire à la fois à la qualité des espaces privatifs à semi-privatifs et/ou à celle des espaces collectifs par un empiètement d'un domaine dans l'autre, il y a lieu de prévoir des **transitions douces** qui puissent venir offrir autrement l'intimité nécessaire à l'arrière des habitations - qu'il s'agisse de volumes accessoires à la construction principale, d'une différence de niveaux dans le relief[105], de divagations du ruisseau de la Fontaine-saint-Rémy dévié, de plantations sous un mode « plus touffu » ou de haies discontinues, ...

Les liens à la rue, tels que définis à l'article V.C.3.4 du Règlement Communal d'Urbanisme, peuvent être remis en question dans ce parc au profit d'un mode d'habiter différent, dans la perspective d'un habitat attractif en milieu urbain voulu tant par les autorités communale que régionales.

- **Aire [D] :** Cette aire s'inscrit dans le prolongement méridional de la zone d'activités économiques des anciens ateliers Piérart. Son affectation aux activités économiques, notamment l'accès aux entrepôts, est confirmé ; elle peut également recevoir des espaces verts qui feraient office de zone tampon entre l'ensemble résidentiel et le bâti industriel.
- **Aire [E] :** Cette aire est réservée à des **jardins privés** des habitations de la rue de Ciply de manière à conforter la situation existante.

- Vu le contexte environnant relativement hétérogène, ces différentes options urbanistiques et planologiques concourent à l'identification de **trois aires différenciées dans l'ensemble bâti**, lesquelles intègrent les caractéristiques essentielles de l'environnement bâti et non bâti riverain, de manière à permettre l'articulation des différents lieux. La cohérence de la structure urbanistique de l'ensemble bâti est plutôt établie par la continuité de l'ordre des constructions et la limitation des gabarits[106].
  - L'habitat est principalement **construit en ordre semi-continu à continu ;** l'agencement des volumes construits en référence avec les volumes voisins contribue à engendrer une utilisation rationnelle de l'espace ; cette intégration urbanistique pouvant aller de pair aussi avec une meilleure intégration sociale et culturelle.
  - Les volumes principaux comprennent **généralement deux niveaux sous toitures**, rez-de-chaussée compris [Article V.C.4.1 du RCU] et sont couverts par des toitures à versants, en conformité tant avec le bâti ancien qu'avec les développements récents. Ponctuellement, le gabarit peut être porté à trois ou quatre niveaux lorsqu'il concerne des immeubles à appartements de l'Aire [B] ou pour mieux animer un espace public.
  - Le risque de relative monotonie de telles séquences d'habitat est réduit au moyen d'une **diversité architecturale**, laquelle s'inscrit en relais de l'ordre des constructions afin de générer dans le quartier des sous-ensembles bâtis personnalisés et ainsi reconnaissables. Dans le même esprit, les matériaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ensemble des parements extérieurs pourront être diversifiés en texture et en tonalité.

[105] Une surélévation du bâti et de ses terrasses est également envisageable. Cette dernière option constitue par ailleurs la réponse qui est préconisée par rapport au risque représenté par l'aléa faible d'inondation grevant ladite zone.
[106] De manière générale, les questions d'implantation des volumes et des gabarits sont par ailleurs prescrites par le Règlement Communal d'Urbanisme.

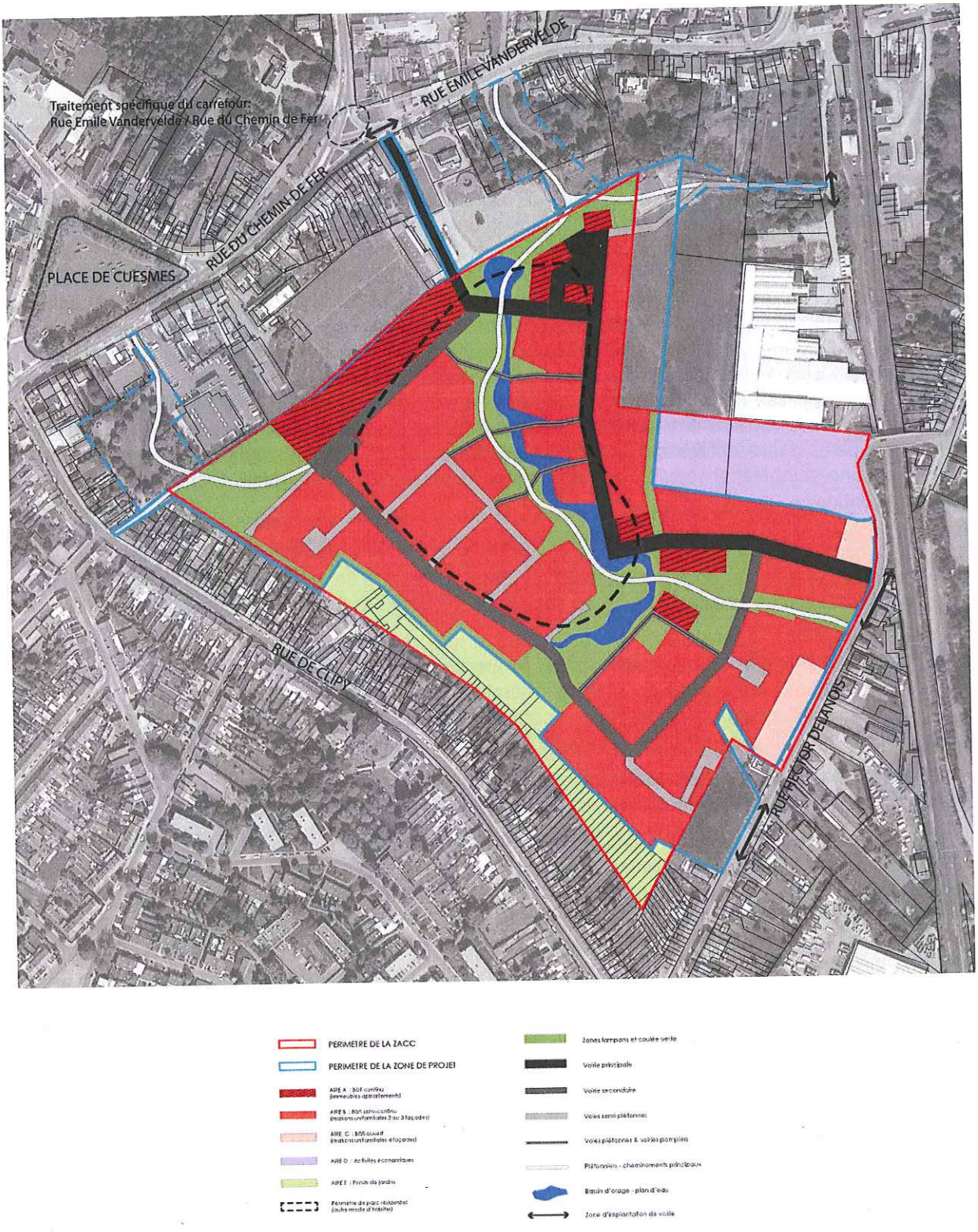
Traitement spécifique du carrefour:
Rue Emile Vandervelde / Rue du Chemin de Fer
RUE EMILE VANDERVELDE
RUE DU CHEMIN DE FER
PLACE DE CUESMES
RUE DE CLIPY
RUE ARCS OF DIANOUS
PERIMETRE DE LA ZACC
PERIMETRE DE LA ZONE DE PROJET
Zones tampons et coulée verte
Voirie principale
Voirie secondaire
Voies semi piétonnes
Voies piétonnes & voiries pompiers
Piétonniers - cheminements principaux
Bassin d'orage - plan d'eau
Zone d'implantation de voirie

Figure 3.3	Schéma d'urbanisation (Ce schéma à l'échelle du 1/1000ème est également joint au rapport)

Ainsi, des formes urbaines plus innovantes et modernes sont admises, si possible dans le respect du RCU de Mons, dans la mesure où le parti architectural contribue à faciliter les rapports sociaux, à enrichir la qualité du cadre de vie, à affirmer le caractère vert du site et à atteindre une performance énergétique élevée. Ce type d'architecture est évidemment particulièrement approprié au mode d'habitat alternatif du parc résidentiel.

3.2.3. Placettes et Espaces verts

- Des **espaces publics conviviaux** seront créés tant dans l'axe que dans les perspectives de l'artère principale et des voies secondaires. Les voiries s'élargiront ponctuellement en lieux de référence aménagés, destinées à devenir des lieux de rencontre, autant des points de repère dans le cheminement, organisant notamment les circulations à l'intérieur du développement résidentiel et sécurisant les accès aux habitations. Ces placettes **dimensionnées à l'échelle du quartier** sont encadrées par des constructions qui participent à leur structuration et leur animation.
- **Les espaces verts** sont **vastes** de manière à **maximiser la composante verte** dans le nouvel ensemble bâti, lequel prend la place d'un pâturage actuellement considéré par les riverains comme l' « écrin de verdure » de Cuesmes. L'importante composante « verte » est la garante de la **qualité de vie des habitants** par la présence naturelle qu'elle apporte et par l'impact positif que les plantations peuvent avoir sur la **valeur environnementale des lieux**.

  Actuellement, cette composante se manifeste essentiellement en trois lieux distincts :

  - Au centre de la zone proprement dite prend place **un peuplement de peupliers**, qui constitue un point d'appel paysager en vue lointaine et lequel correspond à une zone humide donnant naissance au ruisseau de la Fontaine-Saint-Rémy.
  - Au nord-ouest de la zone s'insèrent dans le cordon bâti de la rue Emile Vandervelde **deux parcs publics**, lesquels sont mis en relation à l'arrière par une relativement étroite zone d'espaces verts inscrite au plan de secteur. Cette situation de droit correspond cependant peu à la situation de fait puisque cette zone est occupées par des fonds de jardin.
  - A l'est, **le terril de l'Héribus** est une ancienne colline qui constitua le support du dernier charbonnage du Borinage. Site classé présentant de multiples intérêts, il se distingue comme tout terril par sa biodiversité et plus particulièrement par son herpétofaune[107].

  La nouvelle composante verte à la Fontaine-saint-Rémy se manifestera en cinq lieux :

  - En limites périmétriques de la ZACC sera mis en place sur quasi toute la longueur un **cordon végétal** de manière à constituer des espaces de transition à l'articulation du site de la Fontaine-saint-Rémy avec les tissus existants – tant bâtis que non bâtis. Il en sera ainsi le long des fonds de jardins de la rue de Ciply et du site des entrepôts communaux [anciens ateliers Piérard].

    Ce cordon prendra la forme de **bandes arbustives** suffisamment larges à l'arrière des profonds jardins relevant des fonds de propriété des habitations de la rue de Ciply, laquelle partie de la ZACC reste réservée à des jardins privés, confortant, à la demande des riverains, la situation existante de fait. Ces profonds jardins, renforcés via le cordon végétal à planter, ont pour vocation d'être préservés en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains et éléments d'un maillage écologique en zone urbaine. Le solde[108] non bâti des entrepôts communaux sera en outre planté d'**un alignement de hautes tiges** de manière à jouer un rôle d'écran visuel et d'isolement.

    En outre, entre les deux parcs publics, la bande de terrain affectée à la zone d'espaces verts au plan de secteur sera élargie jusqu'aux abords des constructions, à l'instar de la coulée verte. Cette bande de terrain est idéalement parcourue par un réseau de mobilité douce afin que les deux parcs soient connectés l'un à l'autre ainsi qu'à la coulée verte [Cfr. ci-après]. Des **bandes arbustives denses** constituent nécessairement un écran visuel vis-à-vis de la moyenne surface commerciale et de son parking, lesquels constituent au même titre que les entrepôts communaux des nuisances paysagères.

[107] Amphibiens et reptiles.
[108] Relevant de la ZAEM au plan de secteur.

- Au centre de l'aire [B] sera constitué **un espace vert bâti**. Prenant appui sur le cours dévié de la Fontaine-saint-Rémy et liaisonnant d'autres éléments existants de la composante verte des environs immédiats, il prend essentiellement la forme d'une bande enherbée et plantée à la physionomie de **parc résidentiel**. Elle rétablit un **poumon vert** en centre d'îlot et dispose ponctuellement d'aires de repos ou de délassement [bancs, jeux d'enfants, ...], contribuant à rendre le cadre de vie agréable. La **coulée verte**, qui articule ce parc, est largement non bâtie - elle est rendue accessible aux usagers lents, constituant le lieu de promenade par excellence de l'ensemble bâti, tout en accueillant le ruisseau de la Fontaine-saint-Rémy et son éventuelle zone de débordement.
- La peupleraie sera élargie pour être mise en valeur sous forme d'**une vaste place verte**. De dimensions semblables à celles des deux parcs urbains de la rue Emile Vandervelde ; achevant la perspective de la coulée verte, cette place est ceinturée de cordons bâtis, qui la structurent.
- En outre, les accotements de **l'artère principale**, voire de la voirie secondaire, sont plantés de moyenne-tiges.

- **La large coulée verte** est conçue comme l'**épine dorsale** du développement résidentiel : une piste cyclo-piétonne confortable y accompagne l'usager « faible » dans sa traversée **du site**. La continuité n'est pas nécessairement matérialisée sur toute sa longueur par des aménagements analogues mais bien par les usages qui peuvent être faits de cet espace public de référence - en conséquence,
  - La coulée est sécurisée avec des aménagements de qualité en rapport avec les déplacements doux ; les échanges des biens et des personnes sont ainsi favorisés [pilier économique] ;
  - Elle développe la vie sociale au sein du quartier grâce à des aménagements adaptés et répondant aux besoins des utilisateurs ; elle favorise les rencontres et l'entraide des voisins, qui s'approprient l'espace et en assurent le contrôle [pilier social] ;
  - Elle éduque aux richesses et à la fragilité de l'environnement naturel ; elle favorise ainsi la pérennité des ressources naturelles [pilier environnemental], notamment par son rôle dans la régulation des eaux de ruissellement, sa contribution au développement de la biodiversité et à l'assainissement de l'air [Cfr. Options de développement de développement durable].

3.3. Options de développement durable

3.3.1. Schéma d'urbanisation

Les options planologiques et urbanistiques traduites au schéma d'urbanisation ainsi que certaines options architecturales peuvent déjà être considérées comme s'inscrivant dans une logique de développement durable ; ainsi, la **gestion parcimonieuse du sol**, qu'elles tendent à instaurer, en est la manifestation la plus tangible. Le sol constituant une ressource limitée, il faut veiller à limiter son épuisement, objectif naturellement listé par le SDER. Concourent particulièrement à satisfaire cet objectif, les éléments du schéma d'urbanisation suivants :

- Densité brute moyenne de 25 logements à l'hectare ;
- Offre prédominante en logements groupés ;
- Mitoyenneté et implantation en faible recul favorisant une utilisation rationnelle de l'espace.

L'impact environnemental de l'ensemble bâti devra en outre être minimisé. Dans cette même logique, l'urbanisation de la Fontaine-Saint-Rémy devra être raisonnablement ambitieuse du point de vue du respect du contexte environnemental et sera en conséquence appréciée aux regards des différentes mesures prises pour atténuer les nuisances, notamment sur l'air et le climat, le paysage et le cadre bâti, le milieu biologique et le cycle de l'eau. Les options prises sont décrites dans les sections suivantes et sont de manière générale fortement soutenues par l'**importante composante verte** du développement résidentiel.

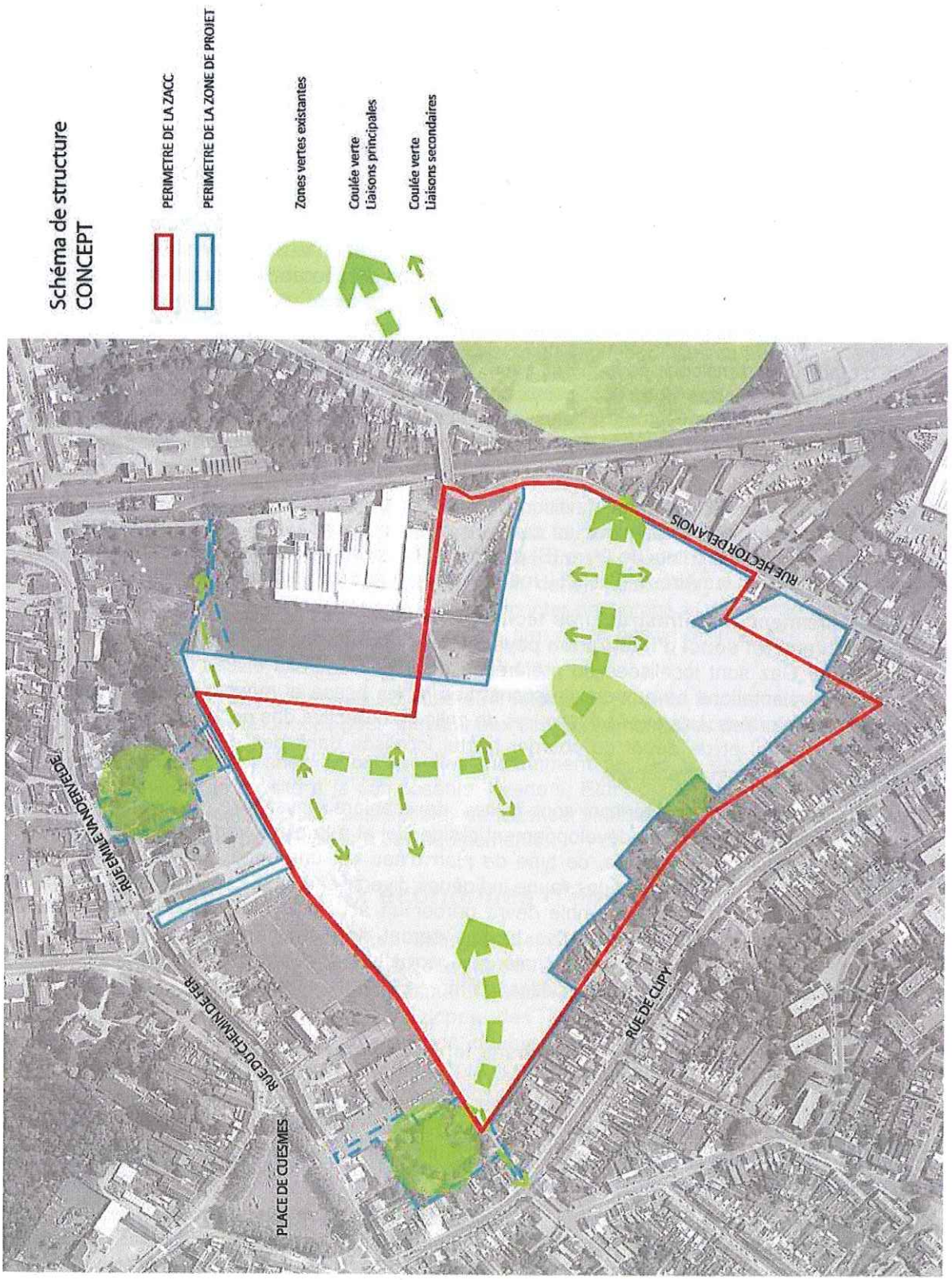

Figure 3.4	Composante verte du site

3.3.2. Options relatives au paysage et à l'environnement

Du point de vue du paysage et du cadre bâti, l'**impact visuel de l'ensemble bâti sera minimisé**. D'une part, les constructions sont intégrées au cadre bâti existant et implantées de manière à reproduire la **morphologie des extensions périurbaines** de Mons [Cfr. Options du bâti]. D'autre part, elles sont inscrites dans une couronne herbagère constituée de jardins de manière à conserver le **caractère verdoyant** tant du site que des environs immédiats.

- Les **abords** des constructions **et** les vastes **espaces publics** sont **plantés généreusement** de manière à favoriser une intégration d'un bâti relativement dense en périphérie de noyaux bâtis. Les essences sont régionales de manière à assurer un apport végétal compatible avec l'environnement ; elles sont choisies tant pour leur bonne capacité à se développer dans un milieu urbanisé que pour leur plus-value sur le plan paysager et leur facilité d'entretien. Ces plantations ainsi que les haies et massifs arborés qui ceinturent obligatoirement les parcelles vont contribuer à atténuer l'impact visuel de l'ensemble résidentiel. La présence abondante de végétaux brise la relative monotonie du paysage local actuellement livré au pâturage.

- Afin d'établir des transitions paysagères avec l'environnement bâti, **des bandes arbustives** et **des alignements de hautes-tiges** sont plantés le long des limites périphériques, constituant **un écran visuel** dissimulant des façades arrières peu qualifiantes et hors gabarit [Colruyt au nord-ouest ; Ateliers Pierard à l'est]. Des jardins sont également ménagés vis-à-vis de ceux de la rue de Ciply.

  La **« coulée verte »**, de même que **la « place verte »** établissent également au centre du développement résidentiel une transition paysagère, en y ménageant une large séquence non bâtie. La coulée verte dégage par sa courbure des vues paysagères sans cesse renouvelées à travers un ou plusieurs îlots de l'Aire [B] à partir de la voie cyclo-piétonne. L'ordre plus ouvert des constructions dans les Aires [A] et [C] y ménagent des perspectives semblables.

- **Les équipements et infrastructures techniques** nécessaires ou utiles à la vie du quartier **sont réalisés dans un souci d'intégration paysagère et urbanistique**. Les cabines Haute Tension et de détente Gaz sont localisées de préférence dans des endroits discrets et intégrés dans des massifs de plantations ou aux constructions. Les lignes basse et moyenne tension parcourant le site seront enterrées. Les éventuelles aires de collecte collective des déchets [ordures ménagères, compost, verres] et de dépôt du courrier postal localisés dans des endroits accessibles seront soumises aux mêmes préceptes.

  Le ou les bassins de rétention sont traités de manière paysagère[109], ajoutant un élément scénographique attrayant au développement résidentiel et à la place verte en particulier ; outre sa meilleure intégration paysagère, ce type de plan d'eau est une zone humide très favorable au développement d'une flore et d'une faune indigènes diversifiées et seront fort à propos intégrés au parcours de promenade. L'ensemble devra garder un aspect le plus naturel possible ; dans la mesure du possible, le fonds et les berges seront non bétonnées et en pente douce ; si l'étanchéification est nécessaire, des matériaux permettant la colonisation végétale seront utilisés. Les éléments construits [tuyaux, dalles d'entrée, déversoir de sortie, ...] devront être peu apparents.

- **La zone de recul sera aménagée comme le prolongement « naturel » du domaine public** ; elle sera organisée quasi de plain-pied avec la voirie [en conformité avec l'Article V.B.3.1 du RCU]. Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement seront réalisés dans des matériaux dont la teinte est similaire à celle de l'espace public [pavés de pierre naturelle; pavés de béton]. Les excédents, notamment lorsque l'ordre des constructions s'ouvre, seront plantés et engazonnés.

  Du point de vue du milieu biologique : **le rôle** du site **dans le maillage écologique**[110] **sera établi**, contribuant au développement de la biodiversité au sein de l'agglomération urbaine, au bénéfice de la qualité du cadre de vie des habitants et des riverains. Il est manifeste en effet que le nombre d'espèces animales sauvages [biodiversité] qui cohabitent avec lui améliore chez l'homme la sensation de bien-être et influence favorablement sa santé.

[109] Selon les principes du génie écologique tels que ceux prescrits dans la brochure publiée par la Division Nature et Forêts du Ministère de la région wallonne « Nature et entreprises : mode d'emploi ».
[110] Ce réseau est actuellement totalement absent du site.

- De manière générale, les clôtures végétales, les abords abondamment plantés des constructions, les cordons végétaux ainsi que les espaces [verts] publics [voiries, piétonniers, placettes, ...] sont les **points d'ancrage local de ce maillage**. Ces éléments de l'importante composante verte **s'articuleront aux espaces naturels ou de parcs** déjà existants sur ou en périphérie du site et établiront des corridors, renforçant les liaisons entre les zones refuges pour la faune locale (oiseaux, hérissons, ...) et permettant les migrations des petites espèces animales.
- De même que les graminées et les fleurs, les **plantations régionales**[111] doivent être choisies variées de manière à notamment constituer une source de nourriture appréciable et à renforcer l'attractivité du site pour l'avifaune anthropophile, laquelle en est actuellement quasi absente sur un territoire actuellement livré exclusivement à l'élevage.

  Du point de vue du cycle de l'eau : **les ruissellements** générés **vers l'aval** en suite de la mise en œuvre de la zone d'habitat **seront réduits**, de manière à être significativement inférieurs aux rejets produits dans la situation existante actuelle [environ 470 l/sec]. Vu l'imperméabilisation future du site et le probable trop faible dimensionnement de l'exutoire unitaire en aval, les eaux pluviales seront tamponnées afin d'éviter la surcharge du réseau d'égouttage. Dans ce but :

- Des mesures devront être prises tant à l'échelle parcellaire [citernes d'eau de pluie, réservoirs, ...], qu'au niveau collectif [bassins de retenue, noues, ...] ; ces derniers dispositifs prennent place aux points bas du site sous forme de plans d'eau naturels dans le périmètre de la coulée et de la place verte, affirmant le rôle des espaces verts dans la régulation des ruissellements vers l'égouttage.
- Le ruisseau de la Fontaine-Saint-Rémy, exutoire du ou des plans d'eau, y est avantageusement remis à ciel ouvert et dévié dans la coulée verte pour augmenter sa capacité d'écoulement et parallèlement renforcer l'attrait de cette dernière ; des zones d'expansion de crues sous forme d'excavations extensives sont si nécessaire ménagées dans l'espace vert riverain pour prendre en charge les éventuels coups-d'eau de celui-ci et augmenter davantage le gabarit de son lit mineur. Ces modifications de relief ont pour effet, au même titre qu'un bassin de rétention, de ralentir les écoulements de l'eau sur le bassin versant.
- Les eaux de pluie doivent autant que possible être valorisées. A cette fin, les citernes de récolte d'eau de pluie sont dimensionnées pour subvenir aux usages domestiques de l'habitation.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites, notamment par les vastes espaces qui seront dévolus sur l'ensemble du site à la composante « verte ». Etant donné la saturation en eau des terrains de la ZACC, les dispositifs susceptibles de favoriser l'infiltration de l'eau ne sont par contre a priori pas préconisés pour suppléer à ces équipements.

3.3.3. Options relatives aux économies d'énergie

- De manière générale, **la performance énergétique des constructions sera optimisée de manière à tendre vers l'autonomie** et à lutter contre l'émission de gaz à effets de serre. Afin de limiter les dépenses énergétiques des bâtiments résidentiels, la **compacité**[112] **des volumes**, le **niveau d'isolation thermique** de l'enveloppe des constructions [choix des matériaux de construction, suppression de ponts thermiques, double vitrage performant, etc ...] et **l'éclairage naturel**, notamment des pièces de vie, **sont** toutefois **privilégiés**. Une attention particulière doit donc être apportée dès la conception des constructions avant qu'il ne soit fait appel à des techniques alternatives performantes au niveau de la consommation d'énergie ou ayant recours à des énergies renouvelables. Le niveau global d'isolation thermique [niveau K] des habitations sera fixé comme devant tendre vers 35 [en deçà des futures exigences législatives.

- Afin d'encore améliorer la performance énergétique des bâtiments, les **meilleures technologies disponibles**[113], ayant recours à des sources d'énergie non (ou moins) polluantes [biomasse,

[111] Les plantes résineuses (Thuya, if, cyprès, sapin...) sont proscrites de manière générale dans le périmètre du développement résidentiel et notamment dans les haies, en raison des nuisances paysagères et environnementales [grands « absorbeurs » de lumière ; faibles « brise-vent » ; peu pourvoyeurs en nourriture de qualité pour l'avifaune].
[112] Au moyen de l'empreinte limitée au sol et la mitoyenneté des volumes principaux des constructions. Dans cette même logique énergétique [mais aussi pour des raisons économiques], les volumes secondaires destinés par exemple aux garages sont proscrits des volumes construits.
[113] Ces équipements techniques pourront en outre être régulés et télégérés.

solaire, éolien, chaleur du sol, etc...] **sont mises en œuvre** dans le cadre de la production d'eau chaude, voire de la production d'électricité et du chauffage des habitations [chaudières gaz à condensation, panneaux thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, ventilation avec récupération de chaleur, etc ...] ; le choix se fera en fonction des opportunités offertes par le contexte environnant et de l'orientation possible des constructions.

Dans le même souci, l'**empreinte écologique des matériaux** utilisés sera prise en compte ; celle-ci est en effet d'abord conditionnée par la quantité d'énergie nécessaire à chaque étape du cycle de vie. Entre également en ligne de compte la durée de vie nécessaire à la rentabilisation des prélèvements de ressources effectués. L'empreinte sera également allégée si des matières d'origine renouvelable ou issues du recyclage d'autres matériaux sont incorporées dans la fabrication des matériaux utilisés dans la construction.

3.3.4. Options relatives aux infrastructures techniques

- Tous les réseaux de distribution doivent être prolongés depuis le réseau existant pour équiper l'ensemble bâti.
  - **Le raccordement en eau doit être assuré :** L'équipement pour la distribution d'eau se fera au départ des conduites existantes à proximité immédiate du site. Des renforcements de ces équipements pourront être envisagés afin de faire face à une demande accrue en eau de la part des nouvelles habitations.
  - **Le raccordement en électricité et à la télédistribution doit être assuré**. L'équipement en électricité se fera au départ des équipements existants à proximité de la ZACC. Des renforcements de ces équipements pourraient être envisagés afin de faire face à une demande accrue en électricité en provenance des nouvelles habitations qui y seront construites. La zone sera équipée de cabine(s) Haute Tension, de réseaux Haute et Basse Tensions et de l'éclairage public,
  - **Le raccordement au gaz doit être assuré** si une étude de rentabilité juge qu'il est opportun économiquement de raccorder le site. La distribution se fera au départ de la conduite existante par l'intermédiaire de cabine de détente gaz.
- **Le réseau d'évacuation est organisé suivant le principe de la séparation** des eaux pluviales et usées de type résiduaire urbain. Ces eaux seront conduites, de préférence gravitairement selon la faible pente du terrain et dans l'assiette du domaine public, vers les collecteurs ou les réseaux d'égouts déjà implantés au sein ou autour de la ZACC, dont celui de la rue Emile Vandervelde. Le collecteur sera dans la mesure du possible conservé au maximum dans son tracé au travers du site ; hors de la coulée verte, l'évacuation des eaux pluviales est aérienne [renforçant le caractère « vert » du site] ou souterraine.
- **Les réseaux de distribution** de fluides **et** d'énergie ainsi que les réseaux **d'évacuation sont inscrits de manière rationnelle** au plan afin d'en limiter les coûts tant de la pose que de l'entretien. Ainsi, une seule tranchée reprendra de préférence les différents impétrants ; les eaux usées seront évacuées via un réseau de préférence gravitaire dont le sens d'écoulement sera déterminé en fonction des possibilités techniques et de la topographie.
- **Des surfaces devront être destinées à l'implantation des ouvrages connexes aux équipements de voirie**, du type bassin de retenue, à proximité des exutoires. Ces zones sont arborées et rendues accessibles au public, contribuant à rendre le cadre de vie agréable.

3.4. ALTERNATIVES

Le schéma d'urbanisation tel que présenté offre d'éventuelles alternatives. Elles ont principalement trait à la **localisation des accès de l'artère principale** et aurait pour objectif essentiel de ne pas éventuellement compromettre la faisabilité de la mise en œuvre. Ainsi, cette voirie peut trouver son assise dans une autre dent creuse du tissu bâti, beaucoup plus proche ou plus éloignée de la place de Cuesmes ; le site des anciens ateliers Piérard[114] constitue toujours un accès

[114] même si l'analyse a démontré qu'il était moins pertinent.